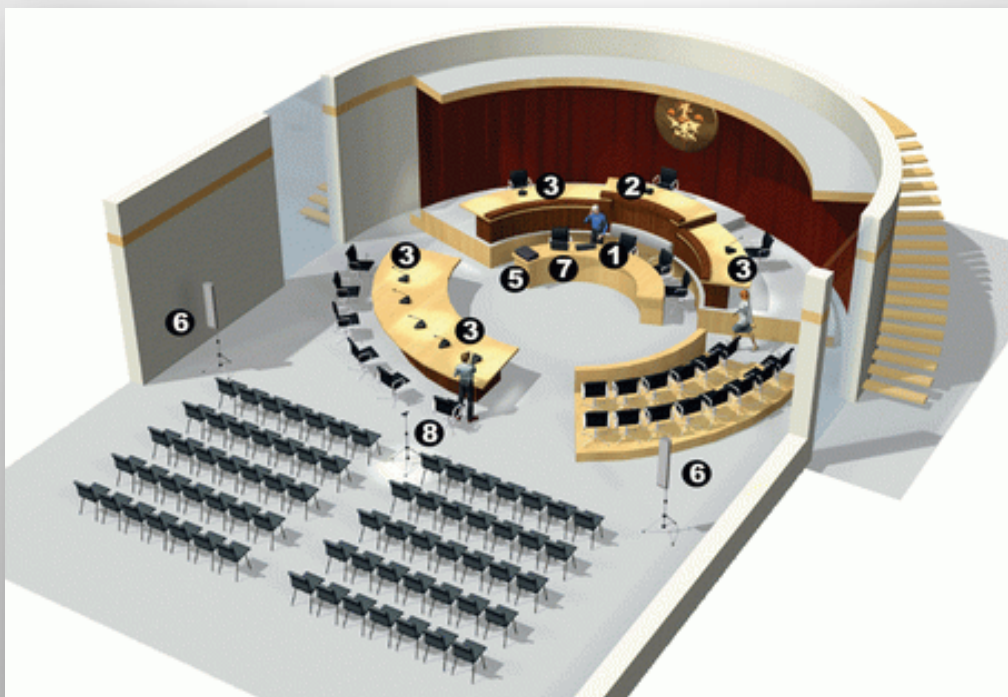




Ingatlanok és a Bíróságok

avagy

**Az angolszász (angol és amerikai) bírósági
gyakorlat és hagyomány összehasonlítása
a magyarral...**

Márkus László, 2013.03.01

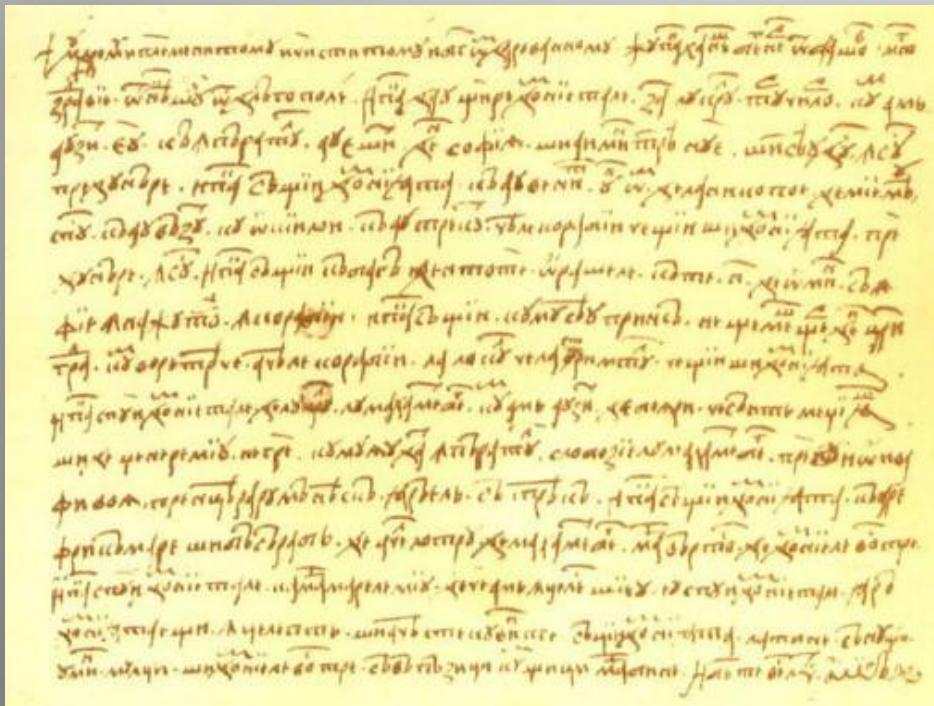
MSc Real Estate-MRICS

„JOGI ALAPELV”

„Ami nincs leírva, az nincs is...” = egy magyar praktizáló ügyvéd mondása

Verba volant, scripta manent.

A szó elszáll, az írás megmarad.



Legfontosabb jogi alapelv=egyenlő bánásmód



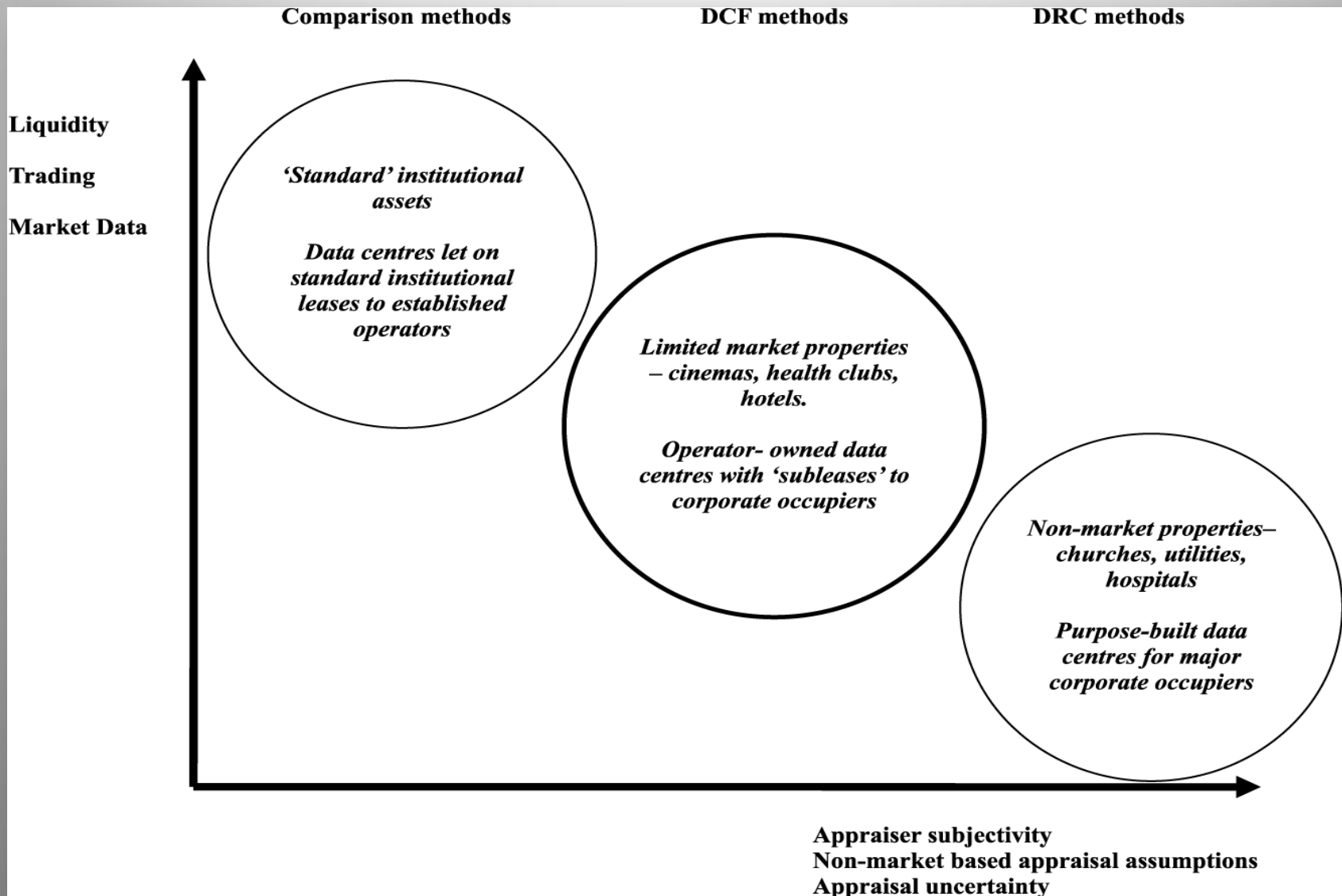
Kicsit közelebbről...



Az előadás tárgya nem annyira az emberek, mint az értékelési technikák és bíróságok kapcsolatának elemzése...



A 3 főmódszer



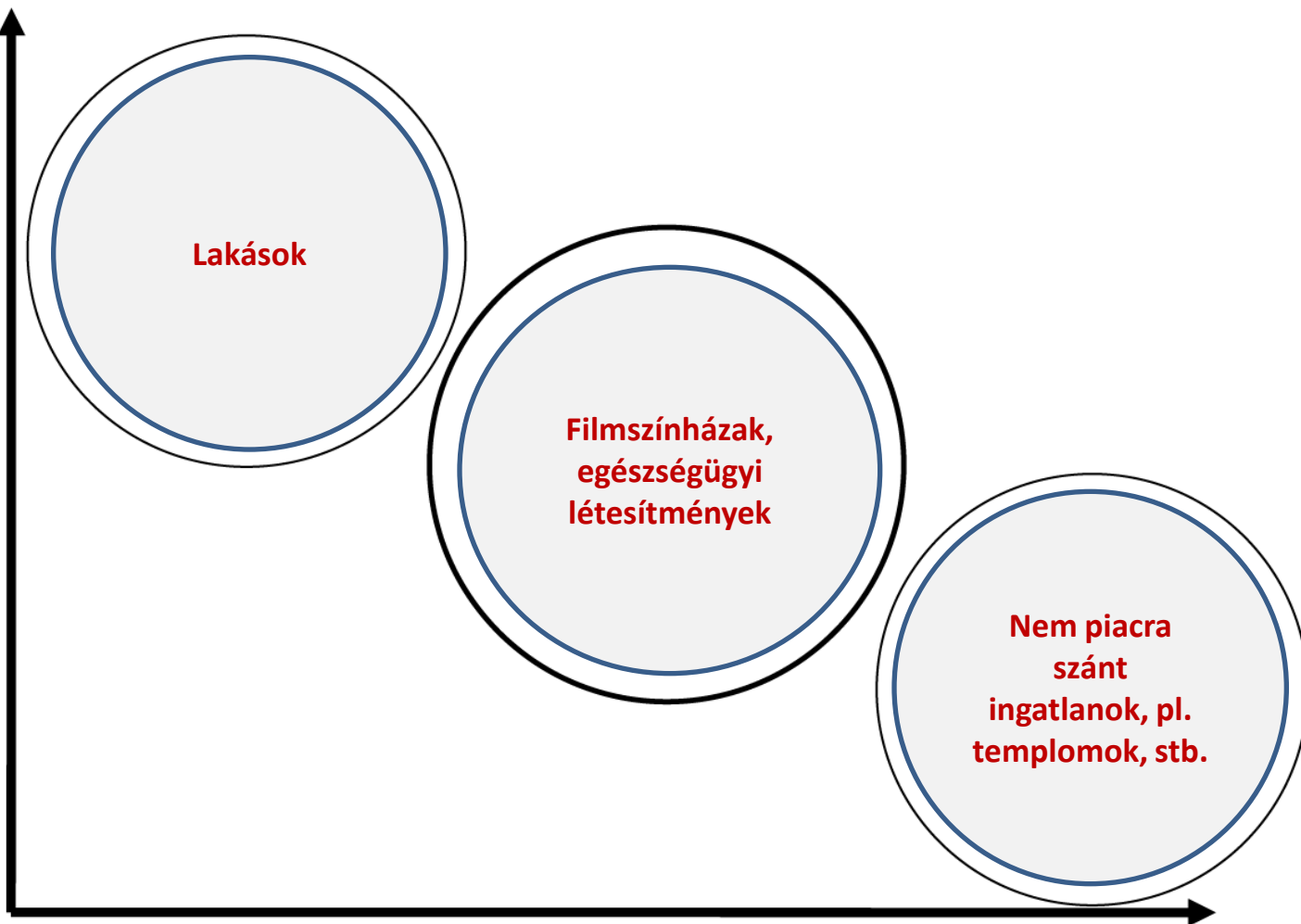
3 módszer

Piaci módszer

DCF módszer

Költségmódszer

Piacképesség
és piaci
adatok
hozzá-
férhetősége



Értékbecslői szubjektivitás,
Nem piaci viszonyok szerinti feltételezések,
Piaci bizonytalanság

Angol bírósági gyakorlat lényege (1/2)



The Lands Chamber
Upper Tribunal (Lands)

The Tax and Chancery Chamber
Upper Tribunal (Tax and Chancery)

[back to top](#)

Other Tribunals

- [Adjudicator to HM Land Registry](#)
- [Agricultural Land Tribunals](#)
- [Employment](#)
- [Employment Appeal](#)
- [Gangmasters Licensing Appeals](#)
- [Gender Recognition Panel](#)
- [Proscribed Organisations Appeal Commission](#)
- [Reserve Forces Appeal](#)
- [Residential Property Tribunal](#)
- [Special Immigration Appeals Commission](#)



BÍRÓSÁGOK -TRIBUNALS



Szakosodott ingatlan bíróságok

Land Tribunal= Telkek-földterületek;

Property Tribunal= Felépítményes ügyek;

Leashold Tribunal= Bérleti kérdések

Ítélethozók között a legnagyobb szakmai tekintéllyel rendelkező ingatlanszakértők vannak...

Lands Chamber judges

The Honourable Mr Justice Morgan

His Honour Judge Reid QC

His Honour Judge Mole QC

His Honour Judge Huskinson

Her Honour Judge Alice Robinson

His Honour Judge Milwyn Jarman QC

Her Honour Judge Waldon-Smith

His Honour Judge Gerald

Lands Chamber members

Norman Rose FRICS

Paul Francis FRICS

Andrew Trott FRICS



Kiemelt RICS tagságú szakértők

Fontos jellegzetességek

- 1) Döntések könnyen hozzáférhetők;
- 2) Döntések interneten letölthetők;
- 3) Döntéseket az ingatlan-iskolákban elemzik;
- 4) Sokszor ebből tanulják meg a hallgatók az elmélet és a gyakorlat közötti eltéréseket vagy különbségeket;
- 5) A gyors közlést és a szövegek gyors áttekintését segítő szakzsargon van, amelyet mindenki letölthet a honlapról;
- 6) Csaknem minden összefoglaló (egy egyszerű) számítással együtt mutatja be vagy indokolja a határozatot/döntést;
- 7) Egy-egy határozat vagy döntés (3-10 oldal) igen gyorsan áttekinthető, mert a táblázatos részt átnézve lehet arról rögtön dönteni, hogy egy adott új problémának az értelmezéséhez használható vagy nem a korábbi eset és annak döntési eredménye.

Conclusion

In view of the foregoing, the Tribunal has concluded that the respondent's valuation, subject to the removal of the Net Annual Value sum applied to the Parking area, fair and reasonable in relation to the subject property on all of the ground floor areas. But the Tribunal, mindful of the foregoing and having carefully considered the positions argued by both parties, have in addition concluded that the first floor areas should not be considered as equivalent to the ground floor stores for rating purposes, but more appropriately at a rate equivalent to 50% of that which applied to the Stores area below and accordingly arrives at the following calculations:-

Level Block Use N/O/I Height Length Breadth Area NAV/ NAV
Ref. Sq. M €/Sq. M

Level	Block	Use	N/O/I	Height	Length	Breadth	Area Sq.M.	NAV/ €/Sq.M.	NAV £
0	1	Supermarket	N	nett	20.00	59.40	1188.00	95.21	113,109.48
0	2	Offices etc.	N	gr int.	4.60	8.50	39.10	80.57	3,150.29
0	3	Stores	N	nett	4.60	50.80	233.68	43.93	10,265.56
0	4	Stores	N	nett	6.30	7.60	47.88	43.93	2,103.37
1	5	Stores	N	nett	25.00	59.40	1485.00	21.97	32,625.45
							2993.66		£161,254.15

As stated above, the Tribunal considers it fair to ignore the Net Annual Value sum of €12,953.83 applied by the respondent to the car park as set out in the Revision Officer's Report (see copy at Appendix 4 to this Judgment), the Net Annual Value on the subject property is calculated, as follows:-

€161,254.15 less €12,953.83 (parking) = €148,300.32
RV @ 0.63% = €934.29
Say €934

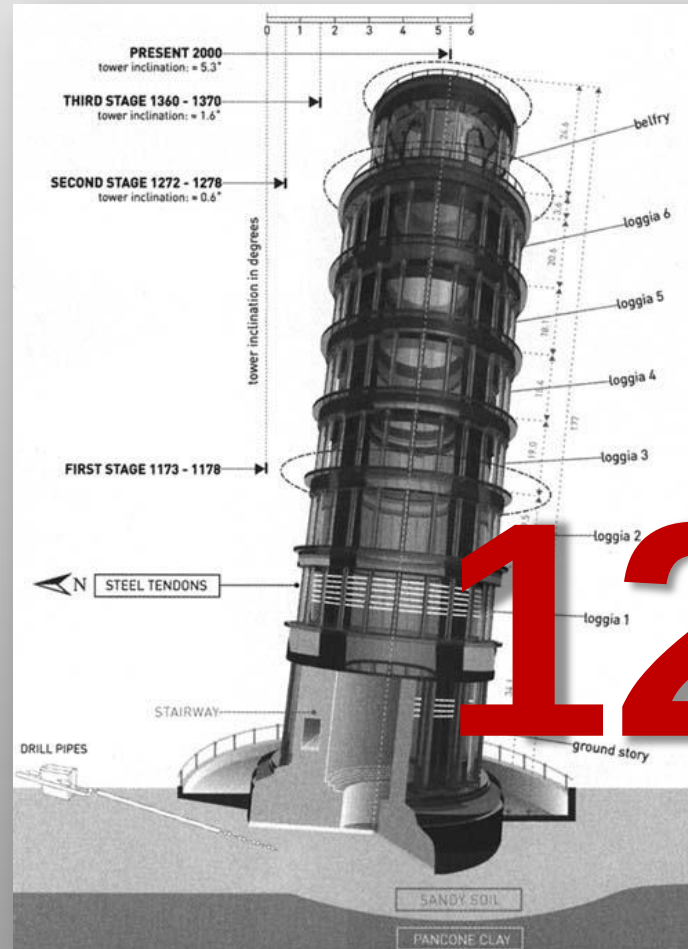
And the Tribunal so determines.

Mikor kezdődött el a modern (DCF) értékelési gyakorlat ?



Fibonacci
Pisai Leonardo

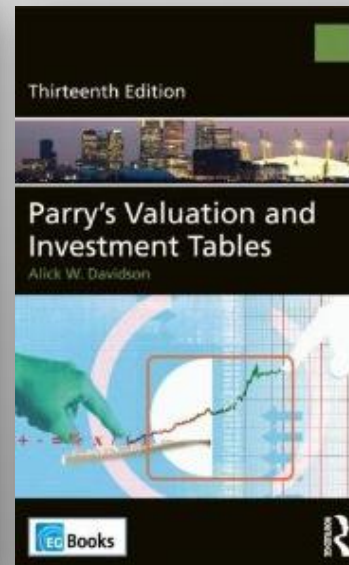
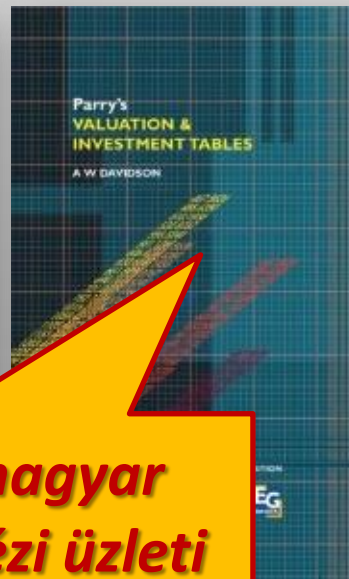
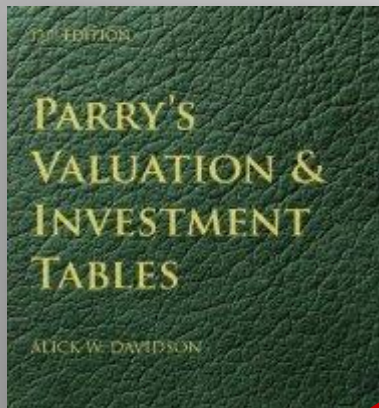
788 éve ?



1225

Parry's Valuation and Investment Tables

Értékelési és befektetési táblázatok, első kiadás 1913



100 éve ?

Értelemszerű magyar fordítással: „a kézi üzleti kalkulátor...”

13-ik kiadás= 2012

Közben mennyit változott az idő...

1886



Első autó

1913



2013



1886



1913

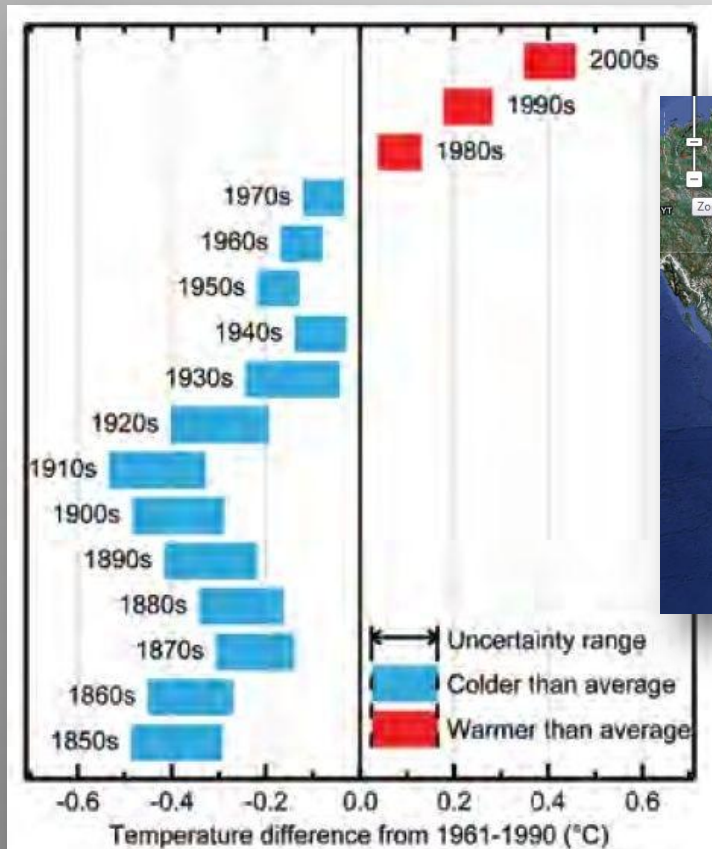


2013



Új hazai projekt fotója

Magyarországon 100 év helyett 1990-től...(?) 2013-1990 (?) = 23 év (?)



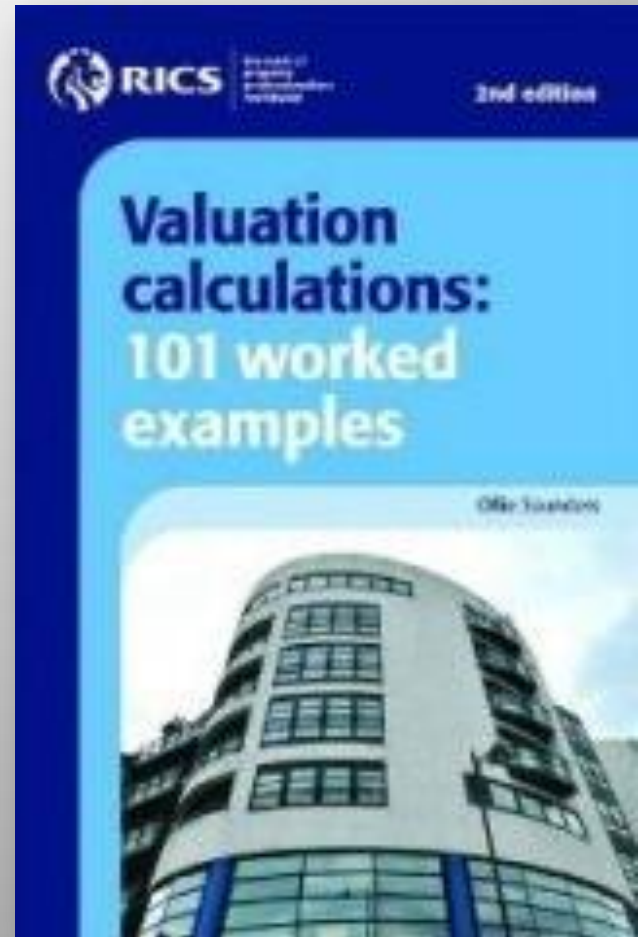
Hány mintapélda kellene?

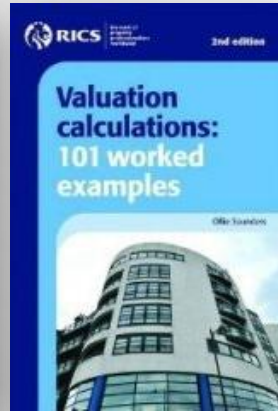
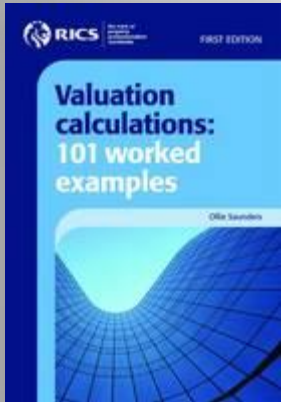
101



Ollie Saunders (Deloitte. London)

Túl soknak tűnik, pedig ennyi legalább kell!



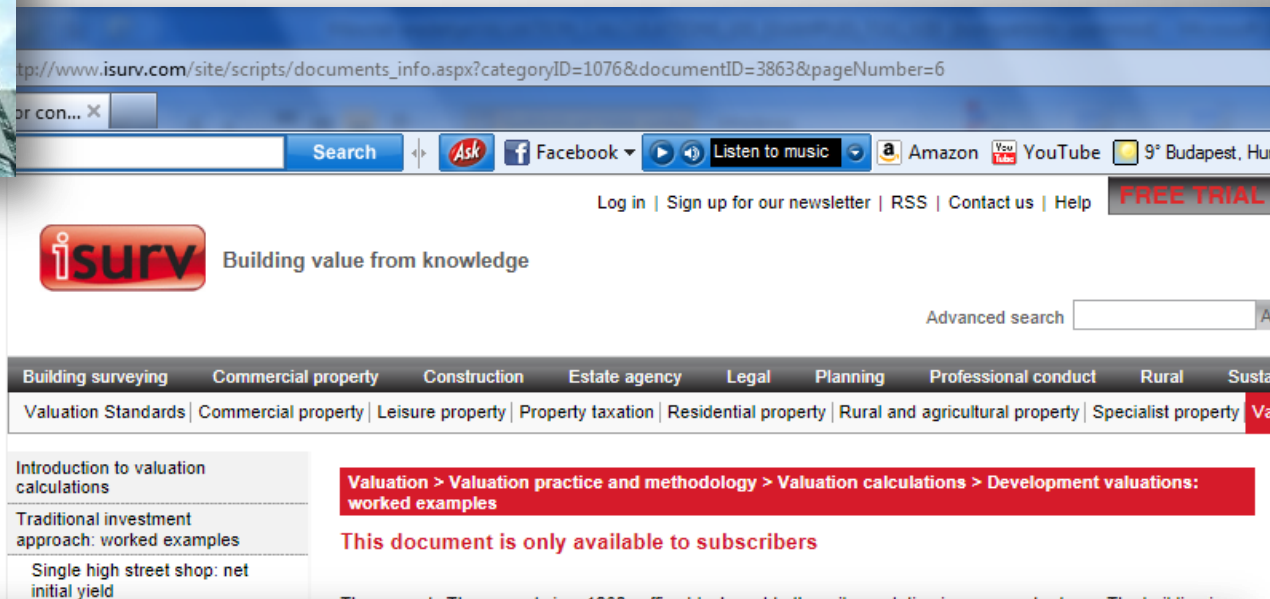


A könyv története...

www.isurv.com

2 kiadás
2010 óta

81-es példa



The property The property is a large managed workspace in a former mill building. The building offers a range of different room sizes, which are used by small businesses such as graphic designers and eBay traders. The occupiers have short-term licence agreements with the owner of the property, and each...

HIVATKOZÁSI ALAP!

81.

Managed workspace let to 50 occupiers

The property

The property is a large managed workspace in a former mill building. The building offers a range of different room sizes, which are used by small businesses such as graphic designers and eBay traders.

The occupiers have short-term licence agreements with the owner of the property, and each pays a rent that equates to £30 psf per annum. The owner then provides basic security, cleaning of common parts and an on-site manager. The total lettable area of the building is 75,000 sq. ft, of which only 52,500 sq. ft is occupied.

The approach

The valuer has valued the property based on its trading potential, and has completed a discounted cashflow valuation of the property where assumptions have been made about the future income.

The property is currently 70% occupied and the cashflow has assumed that the occupancy level will increase to a long-term average of 85%. The valuer has also assumed that the rents could be increased each year.

After examining the management accounts, the valuer has made allowances for the costs of running the property. This includes the salary of the on-site manager and the other operational costs that are incurred.

The valuer has adopted a discount rate of 12% to the cashflows, which is the IRR the market is seeking. In the final year of the cashflow, the valuer has capitalised the income into perpetuity at an exit yield of 8%.

The net present value calculation has had purchaser's costs at 5.8% deducted.

Managed workspace let to 50 occupiers					
Year	1	2	3	4	5
Occupied areas (sq. ft)	55,000	60,000	63,750	63,750	63,750
Rental income psf	£31	£33	£34	£35	£36
Total annual income	£1,705,000	£1,980,000	£2,167,500	£2,231,250	£2,295,000
Less costs					
Staff	£51,500	£53,045	£54,636	£56,275	£57,964
Maintenance	£41,200	£42,436	£43,709	£45,020	£46,371
Empty rates	£120,000	£90,000	£67,500	£67,500	£67,500
Marketing	£25,000	£25,000	£25,000	£25,000	£25,000
Net income	£1,467,300	£1,769,519	£1,976,655	£2,037,454	£2,098,165
PV factor 12%	0.893	0.797	0.712	0.636	0.567
Capitalised @					12.5

81-es példa (1/7)

Ingtalan bemutatása

Az értékelési lépések és szempontok

A számítás táblázatos bemutatása, itt éppen egy DCF modell ez a táblázat

81-es példa (2/7)

Managed workspace let to 50 occupiers

The property

The property is a large managed workspace in a former mill building. The building offers a range of different room sizes, which are used by small businesses such as graphic designers and eBay traders.

The occupiers have short-term licence agreements with the owner of the property, and each pays a rent that equates to £30 psf per annum. The owner then provides basic security, cleaning of common parts and an on-site manager. The total lettable area of the building is 75,000 sq. ft, of which only 52,500 sq. ft is occupied.



81-es példa (az ingatlan bemutatása) (3/7)

Szolgáltatásokkal ellátott irodaegységek 50 bérlő számára **Az ingatlan**

Az ingatlan egy nagyobb méretű, szolgáltatásokat is nyújtó irodaegység, amely korábban malom volt. Az épület különféle méretű iroda-egységeket tartalmaz, melyek elsősorban kisebb vállalkozások (grafikai stúdiók és internetes kereskedéssel foglalkozó) és cégek számára alkalmas.

A bérlőknek rövid lejáratú bérleti szerződéseik vannak a tulajdonossal az ingatlan egységeinek bérlésére, a fajlagos bérleti díj általánosan évi £30 négyzetlábanként. A tulajdonos a terület mellett biztosítja a biztonsági szolgálatot, a közös használatú terek takarítását és egy általános karbantartó kollégát is. Az összes bérbe-adható terület 75,000 négyzetláb, melyből jelenleg 52,500 négyzetláb van elfoglalva/bérbe adva.

81-es példa (4/7)

The approach

The valuer has valued the property based on its trading potential, and has completed a discounted cashflow valuation of the property where assumptions have been made about the future income.

The property is currently 70% occupied and the cashflow has assumed that the occupancy level will increase to a long-term average of 85%. The valuer has also assumed that the rents could be increased each year.

After examining the management accounts, the valuer has made allowances for the costs of running the property. This includes the salary of the on-site manager and the other operational costs that are incurred.

The valuer has adopted a discount rate of 12% to the cashflows, which is the IRR the market is seeking. In the final year of the cashflow, the valuer has capitalised the income into perpetuity at an exit yield of 8%.

The net present value calculation has had purchaser's costs at 5.8% deducted.



81-es példa (5/7)

Az értékelés folyamata

Az értékelő az ingatlant bérbe adhatósága alapján értékelte, és egy részletes DCF táblázatot dolgozott ki, melynek során többféle feltételezéssel élt a jövőbeni bérleti bevételekre vonatkozóan.

Az ingatlan jelenleg 70%-os mértékig van bérbe adva és a cash-flow számításnál feltételezte, hogy a foglaltsági szint növekedni fog és hosszútávon mintegy 85%-os mértékig. Az értékelő azt is feltételezte, hogy a bérletet minden évben emelni lehet. Majd megvizsgálta az ingatlan menedzselési költségeit, és a folyamatos működés költségeit számszerűsítette. Ezek a költségek tartalmazzák az általános gondnok/karbantartó fizetését és egyéb szokásosan felmerülő járulékos kiadási tételeket.

Az értékelő **12%-os** diszkontrátát alkalmazott a cash-flow számításhoz, amely egyezik a piacon elvárt BMR (belső megtérülési ráta= IRR) ráta értékével. A cash-flow záróévében az értékelő az örökjáradék elve szerinti tőkésítési rátát **8%-on** vette figyelembe.

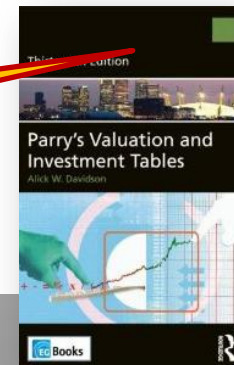
Végül a nettó jelenérték számításnál **5.8%-os** csökkentő faktorral vette figyelembe a (potenciális) vevőt terhelő költségeket.

81-es példa (6/7)

Angol DCF táblázat, amely már akár 1913-ban is így nézett volna ki!

Managed workspace let to 50 occupiers						
		YEARS				
	DESIGNATION & REMARKS	1	2	3	4	5
4	Occupied Areas (sq.ft)	55 000	60 000	63 750	63 750	63 750
5	Rental Income psf	£31,00	£33,00	£34,00	£35,00	£36,00
6	Total annual income	£1 705 000	£1 980 000	£2 167 500	£2 231 250	£2 295 000
7	Less costs					
8	Staff	£51 500	£53 045	£54 636	£56 275	£57 964
9	Maintenance	£41 200	£42 436	£43 709	£45 020	£46 371
10	Empty rates	£120 000	£90 000	£67 500	£67 500	£67 500
11	Marketing	£25 000	£25 000	£25 000	£25 000	£25 000
12	Costs	£237 700	£210 481	£190 845	£193 795	£196 835
13	Net Income	£1 467 300	£1 769 519	£1 976 655	£2 037 455	£2 098 165
14	PV factors 12,00%	0,8929	0,7972	0,7118	0,6355	0,5674
15	Capitalised 8,00%					12,5
16	Present Value	£1 310 089	£1 410 650	£1 406 944	£1 294 839	£16 072 495
17	Total net present value after purchaser's costs	£21 495 017				
18	Say	£20 248 306				
19	Rounded to	£20 300 000				

Gyanús, hogy nem ECXEL táblával készült, hanem az értékelő könyv segítségével!





81-es példa (7/7)

Szolgáltatással ellátott irodai egységek, 50 bérlő számára						
			ÉVEK			
	MEGNEVEZÉS ÉS MEGJEGYZÉS	1	2	3	4	5
1	Bérelt (kiadott/elfoglalt)					
2						
3						
4	terület (sq.ft)	55 000	60 000	63 750	63 750	63 750
5	Éves fajlagos bérleti bevétel psf	£31,00	£33,00	£34,00	£35,00	£36,00
6	Teljes éves bevétel	£1 705 000	£1 980 000	£2 167 500	£2 231 250	£2 295 000
7	Költségek levonása					
8	Személyzet	£51 500	£53 045	£54 636	£56 275	£57 964
9	Karbantartás	£41 200	£42 436	£43 709	£45 020	£46 371
10	Bérleti veszteség	£120 000	£90 000	£67 500	£67 500	£67 500
11	Marketing	£25 000	£25 000	£25 000	£25 000	£25 000
12	Költségek összesen:	£237 700	£210 481	£190 845	£193 795	£196 835
13	Nettó bevétel	£1 467 300	£1 769 519	£1 976 655	£2 037 455	£2 098 165
14	PV, azaz jelenérték tényező 12,00%	0,8929	0,7972	0,7118	0,6355	0,5674
15	Záróév tőkésítési rátája 8,00%					12,5
16	Éves jelenérték	£1 310 089	£1 410 650	£1 406 944	£1 294 839	£1 607 249
17	Összesített jelenérték	£21 495 017				
	Összesített jelenérték a vevői költségek					
18	levonása után	£20 248 306				
19	Kerekítve:	£20 300 000				

Rövid tartalomjegyzék-1

- 1 A/1-29 példák = Hagyományos értékelési modell
- 2 B/30-35 példák= Bérleti érdekeltség
- 3 C/36-42 példák= 100% körüli foglaltsággal működő ingatlanok (Kiemelve, hogy nem ez az általános !)
- 4 D/43-45 példák= Cash-flow alapú értékelések
- 5 E/48-51 példák= „Ground-Lease”=
felépítményes ingatlanok földterületének
bérleti díja

Nagyon hiányzik, és minden városépítési tervbe vagy koncepcióba be kellene ezt építeni a projektek megkezdése előtt!

Rövid tartalomjegyzék-2

6 F/52-55 példák= Irodaingatlanok= Profit módszer

6 G/56-74 példák= „Development appraisal”=
Fejlesztési megközelítés

Ez sem ártana !

7 H/75-78 példák= Telek-Földterület értékelés

8 I/79-91 példák= Profit módszer (többféle ingatlan)

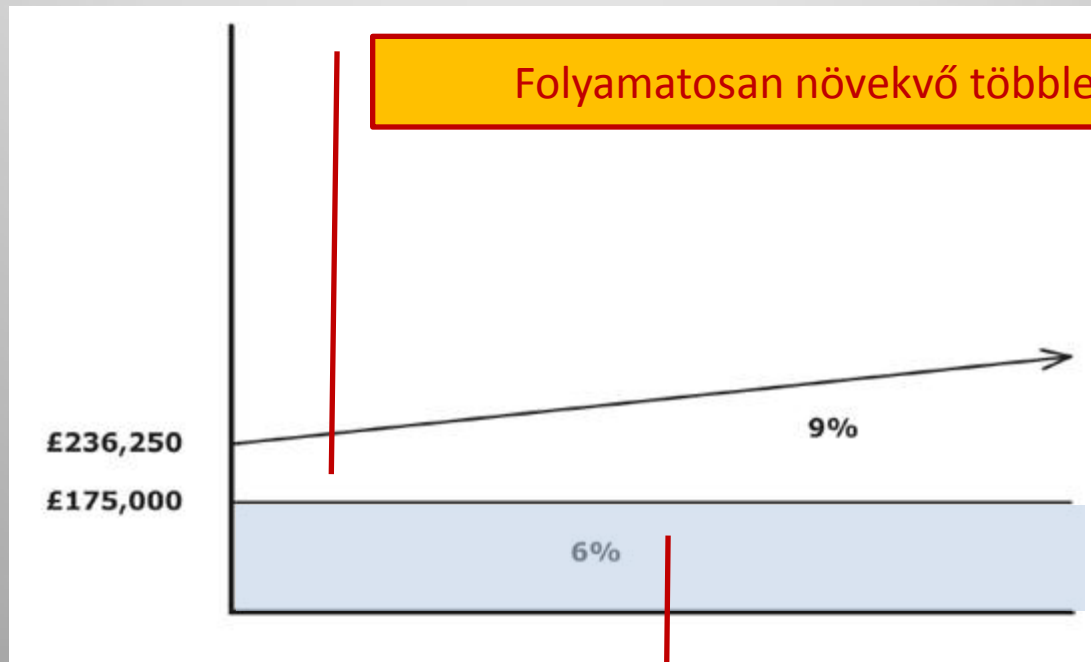
9 J/92-98 példák= Költségmódszer(többféle ingatlan)

10 K/99-101 példák= Telek/felépítmény/Teljes
ingatlan egymáshoz viszonyított arányai

Ilyen volt az ideális (növekvő) világ...

Bérleti díj = a görbe alatti terület (jelen esetben egy trapéz= téglalap+háromszög)

Bérleti díj



Évek

Alapdíj

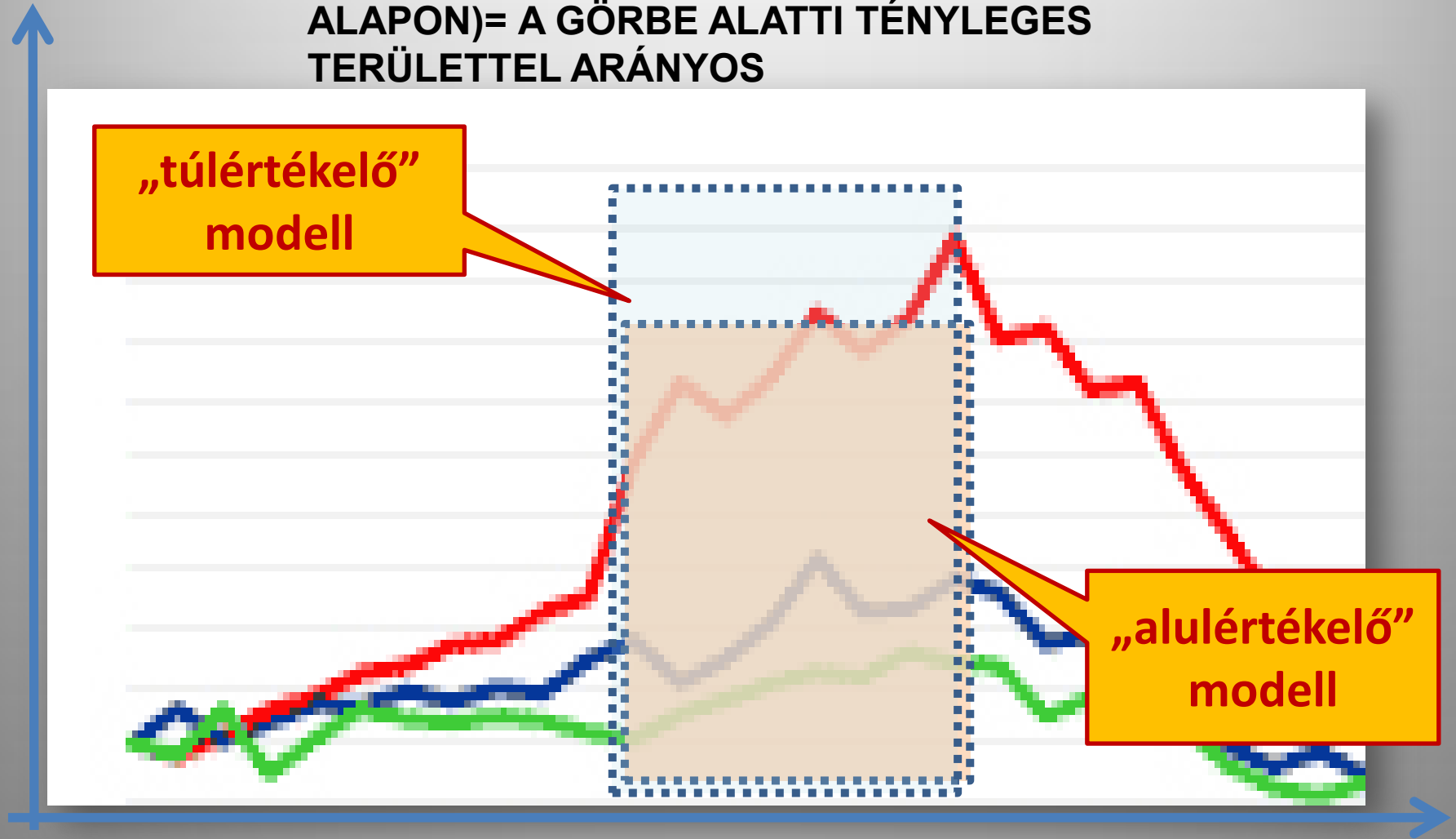
Bérleti díjak tényleges világa

BÉRLETI DÍJ

„MARKET VALUE”= PIACI ÉRTÉK (JÖVDELEM
ALAPON)= A GÖRBE ALATTI TÉNYLEGES
TERÜLETTEL ARÁNYOS

„túlértékelő”
modell

„alulértékelő”
modell

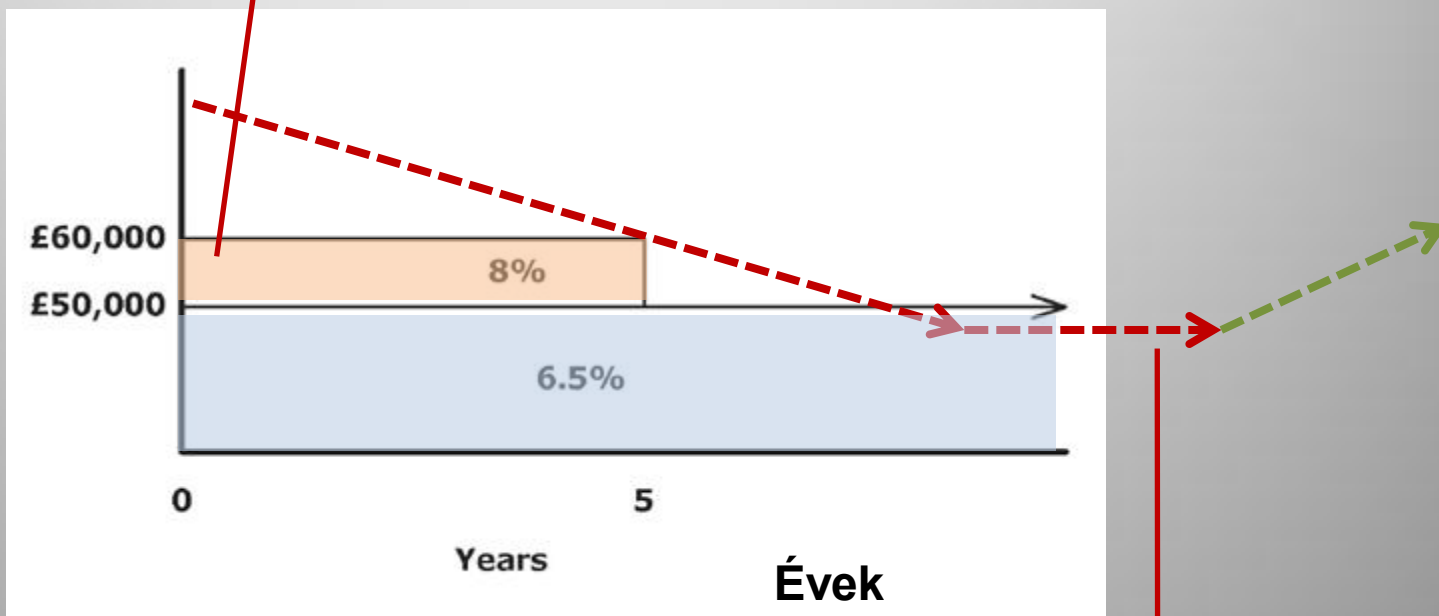




Ma még többnyire ilyen!

A többlet hamar eltűnik (megszűnik a „túlárazás”)!

Bérleti díj

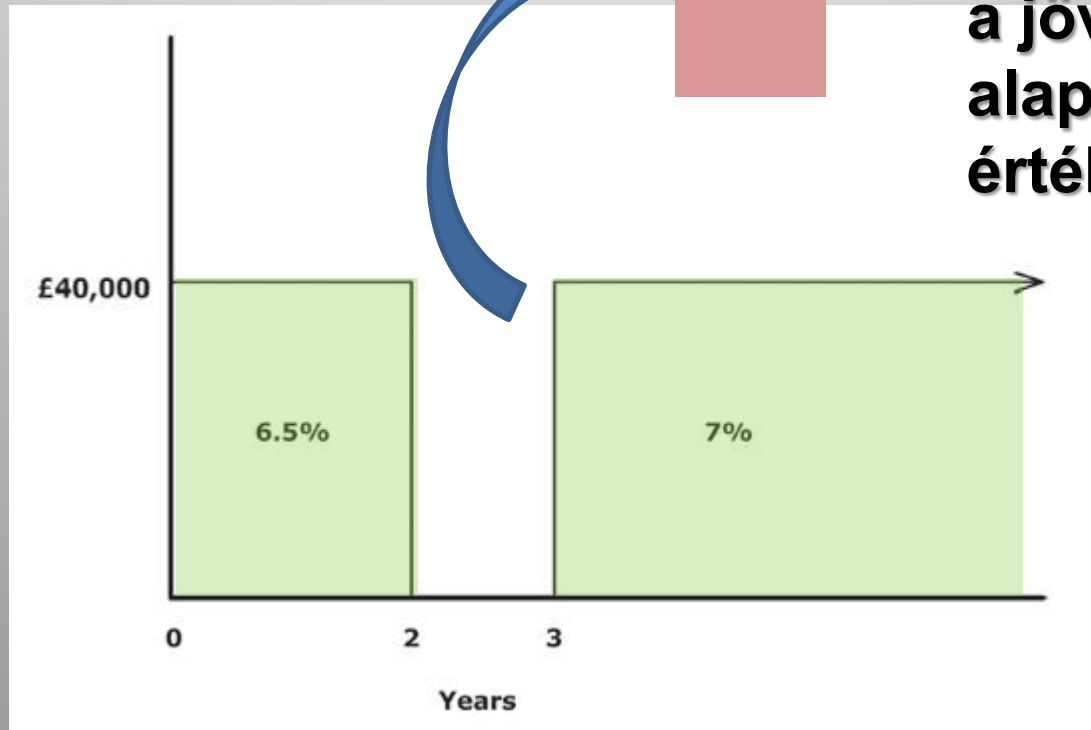


Sokszor a korábbi alapidíj alá esik a bérlet !

Vagy ilyen...

Ezt a bérleti díjat nem fizette ki a bérlő

Minden
elmaradt
bérleti
bevétel
jelentkezik az
a jövedelem
alapú
értékelésnél!



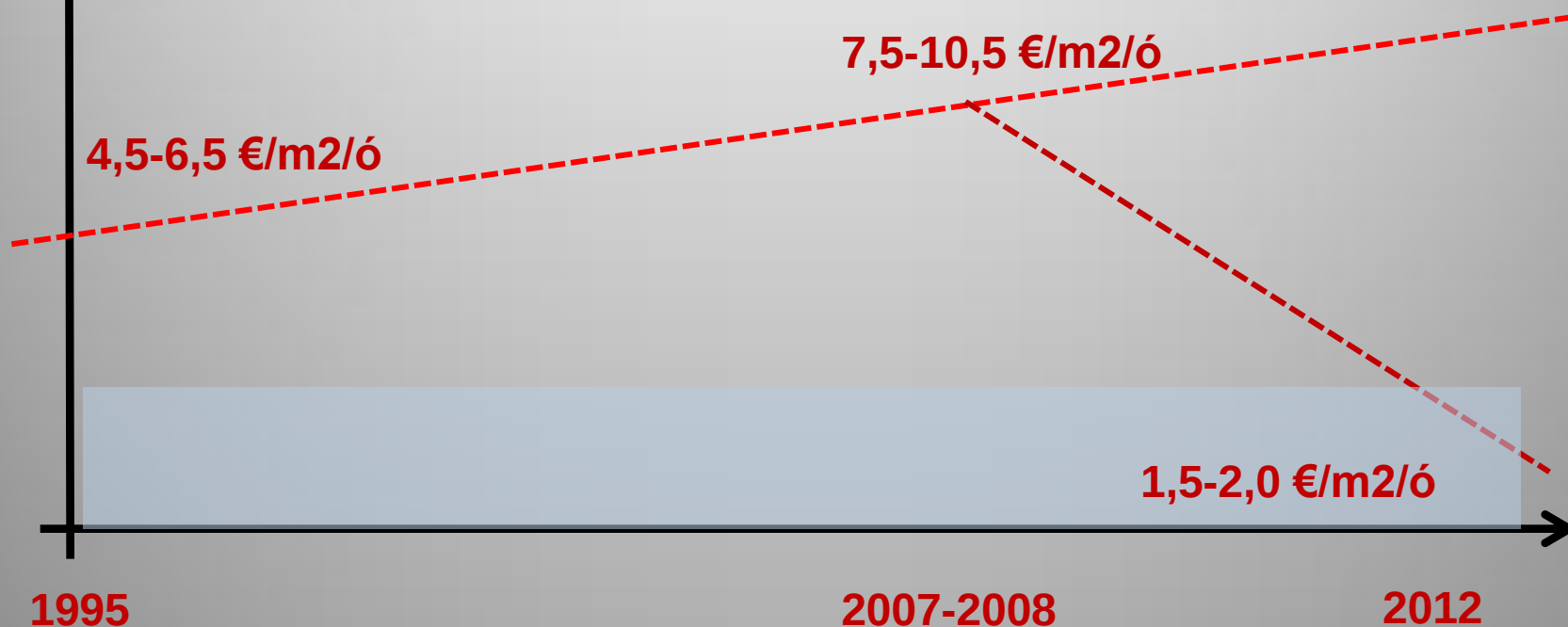
Egy magyarországi nagyváros (1/2)

Események sorrendje:

- 1) Tulajdonos és a bérlő megállapodnak forgalomarányos bérleti díjban ,1995-1996 körül (ABC áruházak és kisker boltok);
- 2) Tulajdonost akkor nem érdekelte, hogy a bruttó forgalom vagy a nettó forgalom a mérvadó és a 3,0-4,0%-kal is elégedett volt a forgalomarányos bérleti díjnál;
- 3) 2007-2008-ra teljesen megváltozott a helyzet (PENNY-ALDI-LIDL és a vásárlóerő csökkenése miatt) egyes boltokban a forgalom drámaian lecsökkent;
- 4) A forgalomarányos bérleti díj csaknem a földbérleti díj mértéke alá csökkent;
- 5) Bírósági tárgyalás azzal kezdődött, hogy fel kellett **(volna)** térképezni az egész magyar kiskereskedelem alakulását...

Egy magyarországi nagyváros (2/2)

Kiskereskedelmi élelmiszerüzlet



Tanulságok



- 1) Nem ismerjük eléggé a bérleti szerződések lényegét;
- 2) Tulajdonos kötelességeit;
- 3) Bérelő kötelességeit;
- 4) Bérelői elszámolások módját;
- 5) Nem ismerjük a forgalomarányos szerződés lényeges részeit;
- 6) „Ground-lease” azaz a földterületre vonatkozó bérleti díjat mindenképpen meg kell kapnia a tulajdonosnak;
- 7) Ha ezt sem hajlandó fizetni, akkor természetesen el kell hagynia a bérelt ingatlant.

„Falling market” / Csökkenő/Romló piacon

Office: lessee's interest: cashflow approach: falling market

Year	1	2	3	4	5	6
1 Passing rent	£100,000	£100,000	£100,000	£100,000	£100,000	£100,000
2 Market rent	£85,000	£83,300	£81,634	£80,001	£78,401	£76,833
3 Profit rent (2-1)	-£15,000	-£16,700	-£18,366	-£19,999	-£21,599	-£23,167
Discount rate @ 7%	0.935	0.873	0.816	0.763	0.713	0.666
Present value	-£14,025	-£14,579	-£14,987	-£15,259	-£15,400	-£15,429
Total	-£89,679					
Say	-£90,000					

**Nincs DCF
érzékenységi
vizsgálat nélkül!**

Sensitivity table

4%	-£99,360
5%	-£95,970
6%	-£92,741
7 %	-£89,679
8%	-£86,787
9%	-£84,001
10%	-£81,360
11%	-£78,882
12%	-£76,493

Értékelési eredmények egyeztetése



RECONCILIATION

Piaci módszer	\$185,000
Költség módszer	\$189,000
Jövedelem alapú módszer	\$184,000



Tervezendő projekttel kapcsolatos értékelési lehetőségek



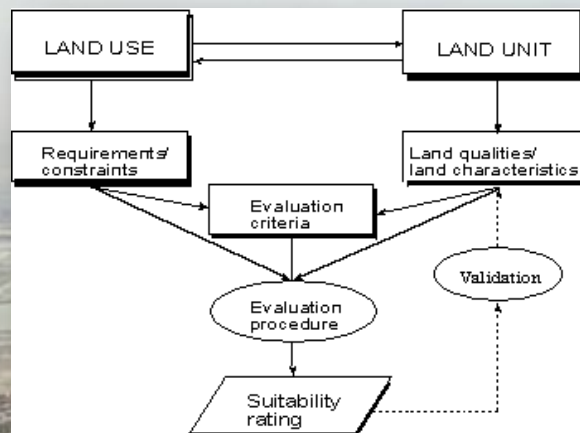
- (1) Nagy telek parcellázó értékelése;
- (2) Telek nagysága szerinti értékelés;
- (3) Telek szintmutatója szerinti értékelés;
- (4) Felépítmény értékelése KTS módszerrel;
- (5) Projekt értékelése Piaci módszerrel;
- (6) Projekt értékelése Direkt tőkésítéssel;
- (7) Projekt értékelése DCF és előértékesítés;
- (8) Projekt értékelése DCF és 50% foglaltság;
- (9) Projekt értékelése DCF és egy évig üresen;
- (10)Telek aránya a teljes értékhez;
- (11)Alternatív használatok;
- (12)Legelőnyösebb és leggazdaságosabb a használat;
- (13)Legrosszabb használat;
- (14)Túlépítés kontra büntetés;
- (15)Szomszédos épület /projekt értékelése;
- (16)Profit módszer (Tevékenység 20-40%-a fordítható ingatlanra)

Telekértékelés 6-7-8 módszerrel!



1. Piaci módszer;
2. Értékallokációs módszer;
3. Maradványértékelés módszere;
4. Fejlesztési megközelítés(DCF módszer)
5. Földbérlet ("Ground lease");
6. Parcellázás módszere;
7. Értéktérkép (Rating method, Elektronikus adatbázisok szerint);
8. Ingatlanadó

Telek értéke a beépíthetőség intenzitása szerint...





Angol- Magyar



- 1) 150-200 éves múlt;
- 2) 100-éve fennálló és részben még mai használatos elméleti háttér;
- 3) Nagy nyilvánosság;
- 4) Iskolák és bíróságok közös szaknyelvet beszélnek;
- 5) Mintapéldák rendszere segíti az elméleti képzést és részben a gyakorlati ítélkezést;
- 6) Ítéletet/Döntést csak azok hoznak, akik nemcsak jogászi, hanem ingatlanszakértői vizsgát is tesznek

- 1) 20 éves múlt (?);
- 2) Csak részben tisztázott elméleti háttér;
- 3) Inkább a nyilvánosság hiánya;
- 4) Iskolák és bíróságok nem közös szaknyelvet beszélnek;
- 5) Közösen elfogadott mintapéldák rendszere nincs;
- 6) Ítéletet és döntést azok (is) hoznak, akik csak jogászi képesítéssel rendelkeznek

USA

gyakorlatról...



Az 1920-as évektől már önálló úton jár az amerikai ingatlanos bírói gyakorlat. Hiszen addigra kiderül, hogy az angol értékelési módszerek sok esetben túlságosan bonyolultak és egészen más léptékek és gyorsabb piaci jelenségek miatt egyszerűbb módszerek kellene

Az 1970-es években megjelennek az üzleti kalkulátorok, amelyek egészen 1990-es évekig uralták az ingatlanszakmát és így az ítélkezési gyakorlatot.

Az egyes bírósági döntések azonban itt is számos táblázatos számítást tartalmaznak és gyorsan áttekinthetők.

Még egy értékelő szakvélemény kell!



Műanyag



Szerves



Üveg



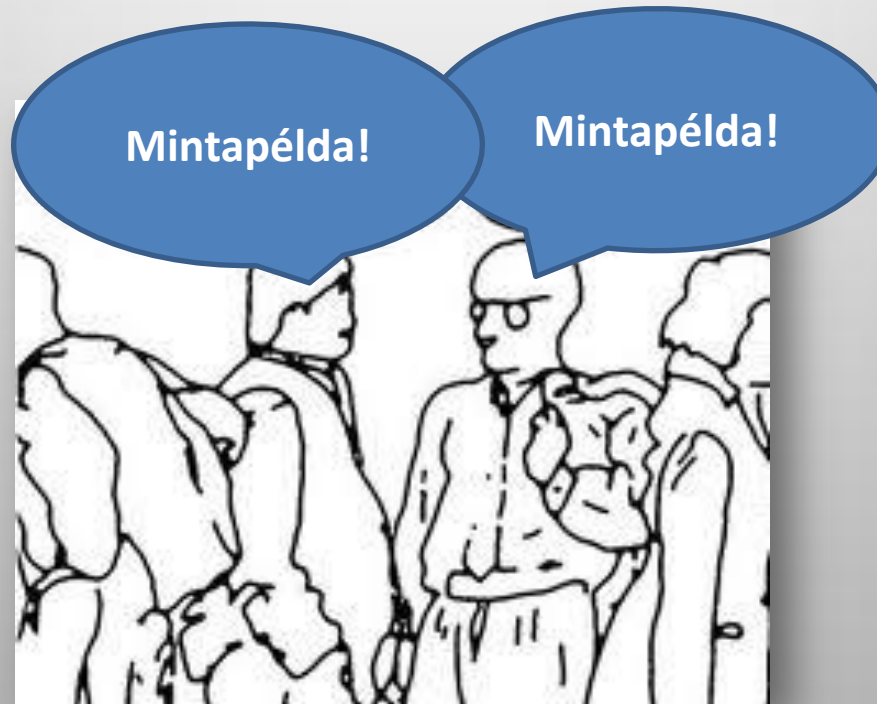
Értékbecslés

Magyar gyakorlat jellegzetességei



- 1) Közösen elfogadott mintapéldák hiányában minden bírósági eset **egy új felfedezés**;
- 2) A szakvélemények jó esetben „elmennek egymás mellett” , még „köszönő viszonyban sincsenek”;
- 3) Sokszor rossz a bíróság rossz kérdést tesz fel és erre csak rossz választ kap;
- 4) Időközben derül, ki hogy a nyilvánvaló tényeket a piaci adatok nem támasztják alá adatok

Mit tehetünk az ügy érdekében, akik értékbecsléssel foglalkozunk?



- ❑ mintapéldák kidolgozása;
- ❑ mintapéldák bemutatása;
- ❑ mintapéldák elfogadtatása konszenzus alapján

103 magyar példa kell!

101 példa



103 példa



A magyar parlament 1,0 méterrel hosszabb, így a Magyarországra vonatkozó példák száma pedig kettővel lesz több !!

Kérdések...

